

Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. im Stadtteil Mardorf

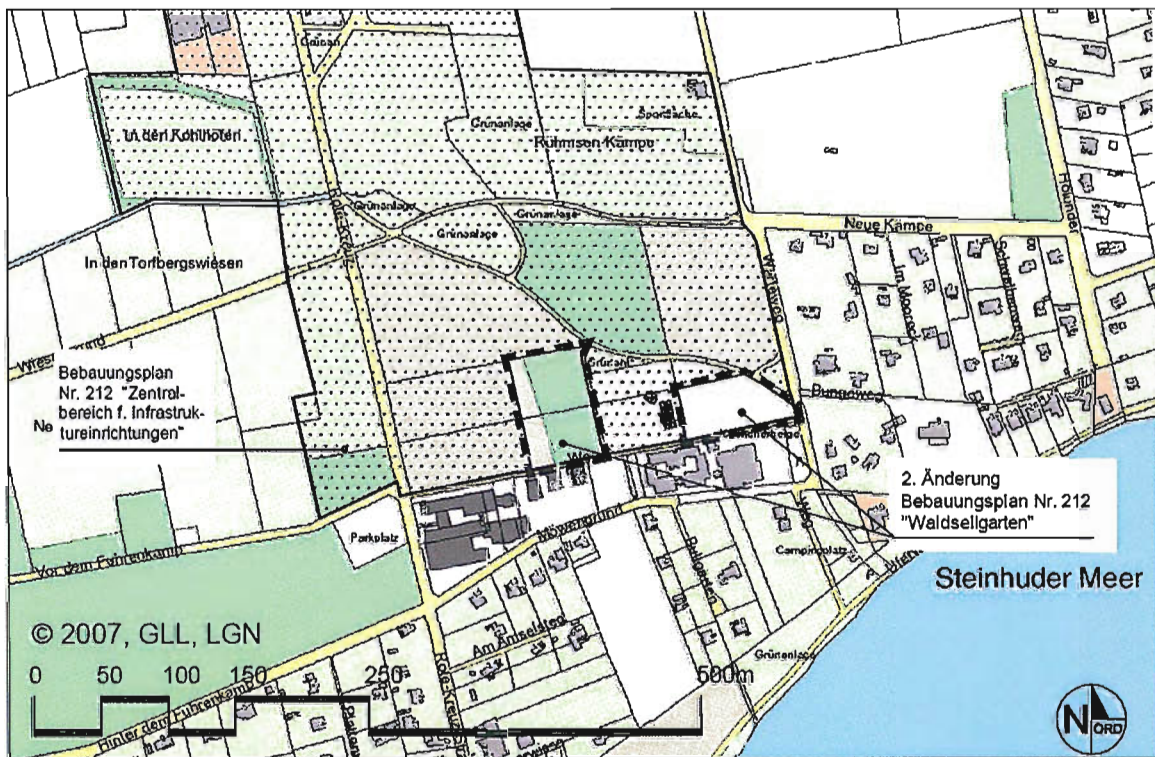
Bebauungsplan Nr. 212 „Waldseilgarten“, 2. Änderung

als Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 212
„Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen“

Teil I

Begründung

AUSFERTIGUNG



Lageplan ca. M. 1/5.000

Bearbeitung:

Teil I

Teil II

• **plan H/c** •

Büro für Stadtplanung
Architekt • Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

ACKERMANN

BÜRO FÜR GARTEN- UND
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Dipl.-Ing. Andreas J.
Ackermann
Falkenstraße 25
30449 Hannover

Inhaltsangabe

Teil I – Begründung

1.	Lage des Vorhabens, Bestand und Geltungsbereich	3
2.	Kurzbeschreibung des Vorhabens	4
2.1.	Art und Umfang des Betriebes im Waldseilgarten	4
3.	Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung	5
4.	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
5.	Inhalt der Bebauungsplanänderung	7
5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
5.2.	Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift	8
6.	Erschließung und Notwendige Infrastruktur.....	8
6.1.	Erschließung und Pkw-Stellplätze	8
6.2.	Sonstige Infrastruktur	9
6.3.	Löschwasser	9
6.4.	Niederschlagswasser	9
7.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes.....	9
8.	Mögliche Konflikte	10
8.1.	Freizeitlärm	10
8.2.	Altlasten, Boden- und Luftbelastung.....	11
9.	Hinweise	12
9.1.	Bodenordnung, Durchführung und Finanzierung	12
9.2.	Hinweis zu den Rechtsgrundlagen	12
9.3.	Allgemeiner Hinweis.....	13
9.4.	Bearbeitung des Verfahrens.....	13
Anlage 1	Grafik – Entwurf des Klettergarten	
Anlage 2	Grafik – Lärmsituation im „worst-case“-Szenario	
Anlage 3	Baustandards der Firma Bergwolf (Hersteller)	

Teil II – Umweltbericht mit Eingriffsbewertung und Grünordnungskonzept (gesondertes Inhaltsverzeichnis)

1. Lage des Vorhabens, Bestand und Geltungsbereich

Mardorf ist ein Stadtteil von Neustadt a. Rbge. und liegt am Nordufer des Steinhuder Meeres. Das Dorf zeichnet sich durch umfangreiche touristische Freizeitangebote aus. Die örtliche Jugendherberge, die mit dem Betreiber des Waldseilgartens eng kooperiert, befindet sich nur 150 m vom Uferweg des Steinhuder Meeres entfernt.

Die für dieses Vorhaben vorgesehene Fläche liegt unmittelbar nord-westlich der Jugendherberge in Mardorf und ist im Eigentum der Region Hannover. Die Nachbarschaft ist durch Wochenendsiedlungen, den vielfältigen Naturraum und die sozialen Einrichtungen (Jugendherberge und DRK-Wohnheim) geprägt. Die Fläche selbst ist mit einem Eichenhain bestanden, der in einem Abschnitt eine Lichtung aufweist. An dieser Stelle zeugen Fundamentreste von einer ehemaligen Bebauung. Am West- und Nordrand grenzen Wiesenflächen direkt an den Eichenbestand heran. Östlich folgen aufgelockerte Jungbirkenbestände auf einem Freigelände der Jugendherberge. Im Süden und Osten führen Rad- und Fußwege direkt am Eichenhain vorbei.

Formal gliedert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in zwei Teilflächen, die mit A und B bezeichnet sind. Auf der Teilfläche A wird das eigentliche Vorhaben, der Waldseilgarten, errichtet. Die Teilfläche B dient lediglich der planungsrechtlichen Absicherung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze.

Bei der Teilfläche A handelt es sich um den Eichenhain, auf Teilen der Flurstücke 58/3 und 63/1 der Flur 12 in der Gemarkung Mardorf. Die Größe der Fläche beläuft sich auf ca. 4560 qm und ist im Eigentum der Region Hannover. Die Teilfläche B ist in privater Hand. Sie ist ebenfalls in der Flur 12 gelegen, identisch mit dem Flurstück 58/6 und hat eine Größe von ca. 2810 qm.

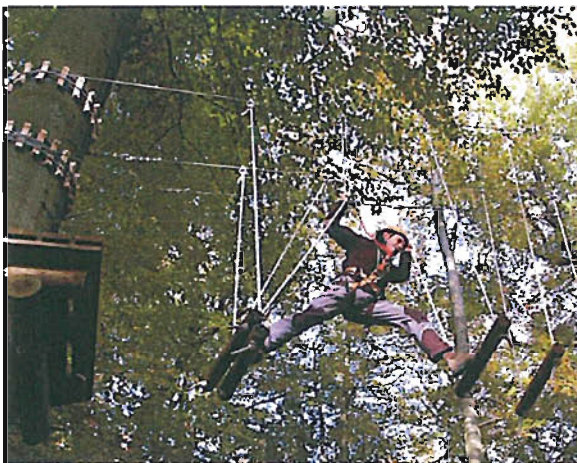


Abb.: 1 Blick von Westen (Rot-Kreuz-Straße) auf den Eichenbestand

Die Forstbehörde der Region Hannover und das zuständige Forstamt in Fuhrberg haben nach eingehender Prüfung festgestellt, dass es sich bei dem betroffenen Baumhain aus überwiegend alten Eichen im rechtlichen Sinne nicht um einen Wald gemäß dem Niedersächsischen Waldgesetz (NwaldLG) handelt, da die Fläche bereits in einem früher erstellten Bebauungsplan überplant wurde.

2. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Es ist geplant auf der Fläche der Region Hannover einen Waldseilgarten einzurichten. Betreiber soll die Firma Schattenspringer aus Herford sein. Der Klettergarten soll ein breites Zielgruppenspektrum abdecken. Zum einen möchten der Betreiber den Klettergarten für Outdoor-Trainings und erlebnispädagogische Programme für Gruppen (z.B. Schulklassen) nutzen, zum anderen kann auch ein „offener Betrieb“ durchgeführt werden, d.h. Einzelgäste und Familien können an bestimmten, dafür vorgesehenen Tagen, ohne Anmeldung klettern. Mit umweltpädagogisch hohem Ansatz soll Jugendlichen aller Alterstufen und ihren Familien in einem für aktives Naturerleben prädestinierten Areal der Lebensraum Baumkrone auf spielerisch-sportlichem Wege in einem Seilklettergarten näher gebracht werden.



Der Klettergarten soll sich, so gut wie möglich, in die Natur und das Landschaftsbild einfügen sowie naturverträglich und sicher gestaltet sein. Das den Klettergarten umgebende Gelände wird nicht beeinträchtigt. Die Kletterelemente sind aufgrund ihrer Bauweise komplett reversibel und hinterlassen, nach einem Rückbau, keinerlei Schäden an den Bäumen.

Abb.: 2 Kletterelement
Quelle: Schattenspringer

Die Betreiber des Waldseilgartens wird im Wesentlichen die Infrastruktur der Jugendherberge nutzen. Vorgesehen ist, in einem Lichtungsbereich eine kleine Hütte (eine Art "Gerätehaus") für das notwendige Material aufzustellen. Die Wege innerhalb des Waldseilgartens erhalten einen Belag aus Rindenmulch oder Holzhackschnitzeln und werden nicht darüber hinaus befestigt.

2.1. Art und Umfang des Betriebes im Waldseilgarten

Vereine und Schulen werden die Hauptzielgruppe des Kletterparks sein. Durch die bestehende Kooperation mit der Jugendherberge Mardorf wird für eine kontinuierliche Auslastung des Klettergartens in der Woche gesorgt, ohne gesonderte An- und Abfahrten zu verursachen.

Der sogenannte „offene Betrieb“, bei dem die Besucher mit oder ohne Voranmeldung zum Klettergarten kommen, wird sich im Wesentlichen auf die Ferienzeiten und die Wochenenden beschränken, was (wetterabhängig) einem offenen Betrieb von 70 – 90 Tagen entsprechen wird. Alle Gruppen werden während ihres Aufenthaltes von mindestens zwei pädagogischen Fachkräften (Trainer bzw. Guides) betreut.

Werden im Klettergarten ca. 25 Baumkletterelemente eingebaut, können sich maximal 50 Personen gleichzeitig im Klettergarten aufhalten. Die individuelle Aufenthaltsdauer wird 3 bis 4 Stunden betragen. Der Aufstieg erfolgt über eine ca. 4 m hohe Aufstiegsplattform, die über eine Leiter erreicht werden kann. Zur Sicherung des

Klettergartens gegen unbefugte Nutzung, werden alle Aufstiegselemente täglich entfernt.

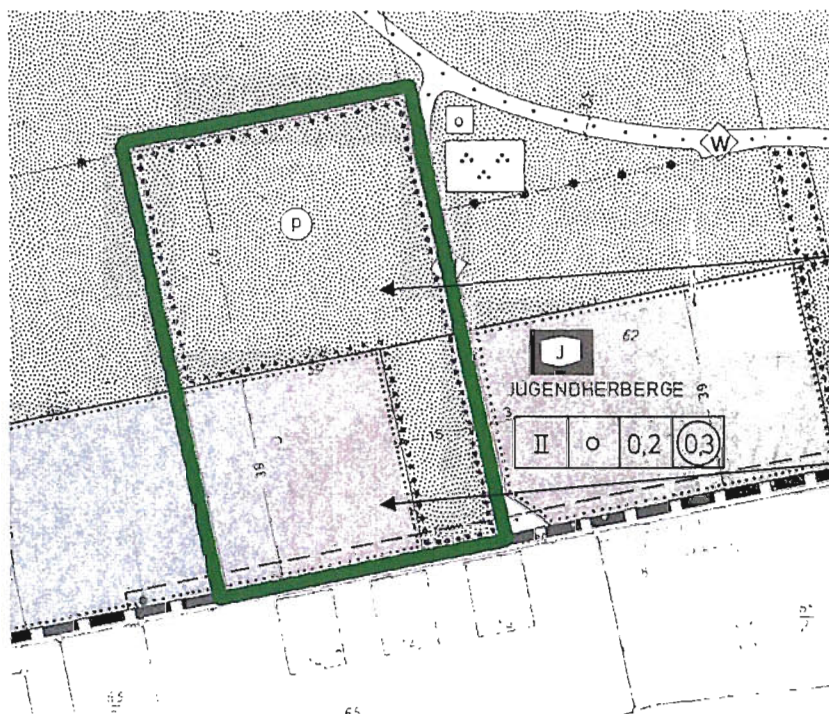
Die Aufstiegsplattform ist Ausgangs- und Endpunkt der Routen, die unterschiedliche Höhen (4 bis 12 m) und Schwierigkeitsstufen aufweisen.

Der Betrieb erfolgt nur während der Tageszeiten, da keine künstliche Beleuchtung vorhanden ist oder eingesetzt werden soll. Art und Umfang des Betriebes (z. B. die Öffnungszeiten) richten sich u. a. nach den Vorgaben des Arten- und Naturschutzes und wird vertraglich auf die Zeit zwischen 2 Stunden nach Sonnenaufgang und 2 Stunden vor Sonnenuntergang begrenzt.

3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans will die Stadt Neustadt a. Rbge. den Bau des Klettergartens ermöglichen, eine Rücknahme der 1986 genehmigten Baurechte eines Teilbereichs der Fläche herbeiführen und gleichzeitig den schützenswerten alten Baumbestand langfristig sichern.

Für beide Teilflächen (A und B) besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 212 „Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen“. Für die Errichtung dieses Klettergartens muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden, da das Vorhaben auf der Grundlage des bestehenden B-Planes nicht durchgeführt werden kann. Im Ursprungsbebauungsplan ist die Fläche des Klettergartens (Teilfläche A), zum einen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese, zum anderen als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung DRK-Heim Therapiezentrum festgesetzt. Mit der angestrebten Nutzungsänderung ist auch die Bebauungsplanänderung erforderlich.



Ursprungsbebauungsplan: Rechtskraft
30.01.1986

Private Grünfläche mit Erhalt des Baumbestandes (ca. 2/3 d. Fläche)

Flächen für Gemeinbedarf (DRK) (ca. 1/3 d. Fläche)

Abb.: 3 Auszug aus dem B-Plan 212 „Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen“ (Teilfläche A umrandet, unmaßstäblich verkleinert)

Gleiches gilt für die Teilfläche B, die über eine Textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes eine Zuweisung der Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen hat. Diese Festsetzung wird im Rahmen dieser Änderung um den notwendigen Stellplatzbedarf des Klettergartens erweitert. In der Planzeichnung (Teilfläche B) der Änderung werden alle zeichnerischen Festsetzungen aus dem bestehenden Plan übernommen.

Diese 2. Änderung des B-Plan 212 „Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen“ trägt zum besseren Verständnis die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 212 „Waldseilgarten“.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan (FNP), zu entwickeln. Der wirksame FNP der Stadt Neustadt a. Rbge. stammt aus dem Jahr 2000. In der Planzeichnung ist die nördliche Teilfläche als Fläche für Wald dargestellt, die südliche Teilfläche soll als Sonderbaufläche für Fremdenverkehrseinrichtung der Freizeitnutzung dienen.

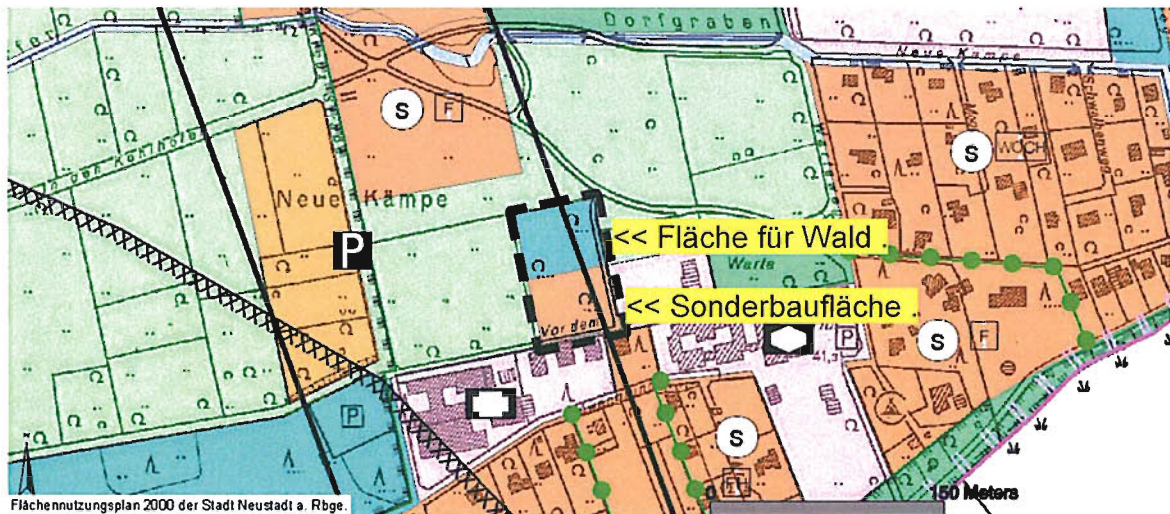


Abb.: 4 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) - Maßstab ca. 1/5.000

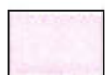
Auszug aus der Planzeichenerklärung für Darstellungen im Planausschnitt (entspr. PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung



Sonderbauflächen
(§1 Abs. 1 Nr.4 BauNVO)

2. Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf
(§5 Abs. 2 Nr.2 und Abs. 4 BauGB)

3. Verkehrsflächen



Öffentliche Parkfläche
(§5 Abs. 2 BauGB)

4. Grünflächen



Grünfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Im Erläuterungsbericht (S. 120) zum FNP wird ausgeführt: *„Im Flächennutzungsplan ist der Bereich zwischen Rote-Kreuz-Straße und Warteweg bzw. Holunderweg als Sondergebiet für Fremdenverkehr dargestellt worden. Dies entspricht der langjährigen Zielsetzung der Stadt Neustadt a. Rbge., diesen Bereich für die Langzeiterholung zu entwickeln. Die dafür vorgesehenen Grundstücke sind die letzte Möglichkeit, in Mardorf im unmittelbaren Uferbereich des Steinhuder Meeres Ferieneinrichtungen zu schaffen, Alternativen dazu gibt es nicht. Da die Flächen im Uferbereich sehr begrenzt sind, sind auch im Hinterland bis zur Meerstraße Sonderbauflächen (Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen, Wellness, Spaßbad) dargestellt worden, die im wesentlichen die erforderliche Infrastruktur für das Feriengebiet aufnehmen sollen.“*

Beide aktuell dargestellten Nutzungen ergeben in ihrer Gesamtheit einen „Nutzungsmix“, wie er genau der langfristigen Zielsetzung im Flächennutzungsplan entspricht und wie er exakt durch den Waldseilgarten erfüllt wird. Zum einen wird der Baumbestand verbindlich gesichert, zum anderen wird eine begrenzte Freizeitnutzung zugelassen. Daher kann unterstellt werden, dass das Ziel der Darstellung im FNP auch ohne die exakte Plandarstellung erreicht wird. Insofern wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes, als aus dem FNP entwickelt, angesehen.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen werden über die Planzeichnung und über die Textlichen Festsetzungen geregelt. Für die Teilfläche B werden alle zeichnerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan exakt übernommen. Nur in der Textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Zuordnung der Stellplatzflächen um die Möglichkeit ergänzt, diese auch dem Waldseilgarten anteilig zuzuordnen. Im Weiteren beziehen sich die nachfolgend aufgeführten Änderungen durchweg auf die Teilfläche A, die Fläche des Klettergartens.

Aus dem Ursprungsbebauungsplan wird die Festsetzung als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für die gesamte Teilfläche A Bebauungsplanes Nr. 212 „Waldseilgarten“ übernommen. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche entfällt.

Für die gesamte Teilfläche A wird eine Freizeitnutzung „Hochseilgarten“ definiert und über Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Baumbestandes wird die Fläche zudem insgesamt als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Auf einer Lichtung innerhalb des Baumbestandes, aber außerhalb des Traufkronenbereiches der Eichen, wird ein eng begrenztes Baufenster durch Baugrenzen definiert, in dem die Errichtung einer Nebenanlage (Garten-, bzw. Gerätehaus) im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 12 qm zulässig ist. Hier sind nur Nutzungen zulässig, die unmittelbar der Hauptnutzung (Klettergarten) zugeordnet werden können. Für die Gründung des Nebengebäudes ist kein Betonfundament zulässig, um den gewachsenen Boden nicht weiter zu beeinträchtigen. Die Firsthöhe

der Nebenanlage darf 3,00 m über der Höhe des gewachsenen Bodens innerhalb des Baufensters nicht übersteigen. Die Höhenfestsetzung dient der angemessenen Einpassung in das Landschaftsbild.

5.2. Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift

Um die gestalterischen und ökologischen Anforderungen an die Fläche und die baulichen Anlagen zu definieren, wird eine Örtliche Bauvorschrift erlassen, die in ihrem Geltungsbereich mit der Teilfläche A der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Waldseilgarten“ übereinstimmt.

Für diese Fläche regelt sie den Verzicht auf eine Einfriedung (Einzäunung) des Geländes und die Art der Befestigung der Wege innerhalb des Baumbestandes, die nur mit Rindenmulch oder Holzhackschnitzel aufgeschüttet werden sollen.

Für die bauliche Nebenanlage regelt sie die Gestaltung der Fassade. Sie soll sich in die natürliche Umgebung einpassen und ist daher nur als naturbelassene Holzfassade zulässig.

Als weitere Festsetzungen werden gestalterische und ökologische Vorgaben für die Kletterelemente und Befestigungen an den Bäumen erlassen. Sie zielen darauf ab, den Baumbestand zu schützen und möglichst schonende und naturverträgliche Materialien und Befestigungsmethoden zu verwenden. Im Anhang der Begründung werden die Qualitätsmerkmale der Kletteranlage näher beschrieben.

6. Erschließung und Notwendige Infrastruktur

6.1. Erschließung und Pkw-Stellplätze

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Warteweg, der auch der Erschließung der Jugendherberge Mardorf dient. Unmittelbar nördlich der Jugendherberge führt ein ca. 3 m breiter, befestigter Weg bis zur westlich benachbarten Rote-Kreuz-Straße. An diesem Weg, der rechtlich als Privatweg zu bewerten ist und sich im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. befindet, liegt der Waldseilgarten. Eine rechtliche Absicherung der Nutzung als Erschließungsweg erfolgt über einen Gestattungsvertrag.

Der Weg dient auch als Rettungsweg und kann bis an die Fläche des Waldseilgartens befahren werden.

Nutzer des Klettergartens, die mit einem Pkw anfahren, sollen ihr Fahrzeug auf dem Stellplatz am Warteweg (innerhalb der Teilfläche B dieser Änderung) abstellen können. Hier besteht die Möglichkeit zur Deckung notwendigen Stellplatzbedarfes auf den bereits vorhandenen Gemeinschaftsstellflächen. Im Rahmen dieser 2. Änderung wird daher die Textliche Festsetzung ergänzt, die die Zuordnung der Stellplätze regelt. Es ist nicht zu erwarten, dass bei einem voll frequentiertem Waldklettergarten alle Besucher per Auto anreisen, sondern parallel auch Besucher der Jugendherberge oder Radfahrer zum Klettern kommen. Für die Betreiber und Besucher des Waldseilgartens werden daher insgesamt 7 Stellplätze benötigt. Die Stellplätze sind über eine Baulast zu sichern.

6.2. Sonstige Infrastruktur

Der Betrieb des Waldseilgartens erfolgt in enger Kooperation mit der Jugendherberge, sodass die technischen Infrastruktureinrichtungen (Toiletten, Waschräume) dort genutzt werden. Die entstehenden Abfälle (Müllentsorgung) werden bei der „Entsorgungsstation“ der Jugendherberge bereitgestellt und verursachen somit keine gesonderte Anfahrt von Müllfahrzeugen abseits der Jugendherberge. Eine Erschließung des Waldseilgartens mit Wasser, Abwasser, Strom, oder Telekommunikation ist nicht vorgesehen.

Im Ursprungsbebauungsplan sind entlang der Südgrenze des Plangebietes Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Versorgungsträger in der Planzeichnung eingetragen. Sie werden zeichnerisch und inhaltlich in die Teilflächen A und B dieser Änderung übernommen.

6.3. Löschwasser

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfes im Brandfall dient ein Hydrant, der unmittelbar nördlich der Jugendherberge im Bereich des Weges vorhanden ist. Für die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz eine Wassermenge von 1.600 l/min bereitgestellt werden.

6.4. Niederschlagswasser

Das anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

7. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes ist möglicherweise ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß dem Bundes- und Niedersächsischen Naturschutzgesetz verbunden, der überprüft wird. Der vorliegende Umweltbericht ist Teil II dieser Begründung und enthält die Eingriffsbewertung sowie ein Grünordnungskonzept, die auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben erarbeitet wurden.

Gemäß dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz werden im Rahmen des Planverfahrens eine Kartierung von Fauna, Flora und Biotoptypen durchgeführt. Es erfolgt Betrachtung sämtlicher Schutzgüter, die im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von Bedeutung sind. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse wird eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt vorgenommen, die die Grundlage für notwendige Kompensationsmaßnahmen bildet. Mit Hilfe des Umweltberichts sollen alle am Planungsprozess beteiligten Personen und Institutionen in einer Gesamtschau über die voraussichtlich nachteiligen Umwelt-Auswirkungen sowie über notwendige Sicherungsvorkehrungen informiert werden.



Abb.: 5 Eichenbestand – Einbindung in die Landschaft

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Errichtung eines Klettergartens auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes nicht zulässig ist und eine Änderung damit erforderlich wird. Alle potentiellen Eingriffe in den Naturhaushalt werden beschrieben und es werden Maßnahmen ergriffen, um die zu erwartenden Beeinträchtigungen zu minimieren oder auszugleichen. Eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebietes ist möglich, da u. a. bestehende Baurechte entfallen, der vorhandene Baumbestand bestmöglich gesichert und eine durch ein Betonfundament versiegelte Fläche entsiegelt wird.

8. Mögliche Konflikte

8.1. Freizeitlärm

Die voraussichtliche Lärmsituation im Waldklettergarten lässt sich nur auf der Grundlage der Erfahrungen aus anderen Klettergärten ableiten. In diesen Fällen ist vorwiegend davon auszugehen, dass im Rahmen der Nutzung der Kletterrouten eher eine gespannte und konzentrierte Ruhe herrscht. Geräusche werden eher von den begleitenden Teilnehmern ausgehen, die wohlgemeinte oder aufmunternde Zurufe tätigen. Von der gesamten Philosophie des Outdoor-Trainings her, geht es neben dem Ausloten der persönlichen Grenzen beim Klettern aber auch um einen angemessenen und rücksichtsvollen Umgang mit der Natur, sodass von den pädagogischen Fachkräften im Bedarfsfall auf die Einhaltung einer gewissen Ruhe gedrängt wird.

Fachlich und rechtlich gesehen ist die Lärmsituation jedoch auch auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ unter Beachtung der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Niedersachsen zu beurteilen, nach der diese Anlage als nicht genehmigungsfähige Anlage entsprechend der TA Lärm zu betrachten ist. Anhand der hier vorgesehenen Prüfung für den sog. Regelfall (TA Lärm, Ziff. 3.2.1) gilt eine Anlage als genehmigungsfähig, sofern, unter Beachtung einer etwaigen Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Hierzu erfolgt die nachfolgende Ermittlung der Lärmsituation mit einschließlicher Beurteilung im Falle von erheblichem Lärm.

Bei der Beurteilung, werden die in der TA Lärm definierten Immissionsrichtwerte für die Tagzeiten von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu Grunde gelegt. Dies ist erforderlich, da

sich unmittelbar südlich des Klettergartens ein Wohnheim des DRK befindet, indem Jugendliche beherbergt sind. Damit wird ein Schutzanspruch vergleichbar eines Allgemeinen Wohngebietes begründet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm geben für Allgemeine Wohngebiete Tagesrichtwerte von 55 dB(A) an, die nicht überschritten werden sollten. Nachtwerte sind nicht relevant, da die Anlage nur mit Tagbetrieb betrieben wird.

Um eine Aussage zur örtlichen Situation zu erhalten, wurde eine Berechnung als sog. „worst-case Szenario“ (sh. Anlage 2) durchgeführt. Die Annahme geht von einem erheblichen Lärm innerhalb des Waldklettergartens von ca. 90 Dezibel (dB) aus (der, wie oben beschrieben, eigentlich nicht zu erwarten ist) und betrachtet, wie sich dies auf die angrenzenden Bereiche auswirkt. Es fügt sich gut, dass alle Kletterrouten sich im nördlichen Abschnitt des Eichenbestandes befinden. So werden aufgrund der Entfernung von ca. 40 m zwischen Wohnheim und nächstgelegener Kletterroute weitgehend alle störenden Laute auf ein unproblematisches Maß von weniger als 48 dB(A) reduziert.

Hinsichtlich der eingangs gestellten Anforderung einer Unterschreitung der Lärmwerte am maßgeblichen Immissionsort um 6 db(A) ist festzustellen, dass diese Anforderung erfüllt und sogar um 1 db(A) unterschritten wird. Damit werden gleichzeitig auch die Anforderungen einer erhöhten Empfindlichkeit innerhalb der Ruhezeiten berücksichtigt. Aufgrund der reduzierten Betriebszeiten des Waldklettergartens kommen in diesem Zusammenhang ohnehin nur die Mittagsstunden (zwischen 13.00 bis 15.00 Uhr) von Sonn- und Feiertagen in Betracht, für die eine Überschneidung der Betriebszeiten mit den Ruhezeiten der TA Lärm auftritt.

Die Berechnung zur Lärminderung erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005-1-2002-07 und beurteilt die ungehinderte Schallausbreitung einer Punktschallquelle. Da sich in der Örtlichkeit der Schall nicht ungehindert, sondern zusätzlich durch Bäume und Waldboden nur gedämpft ausbreiten kann, ist von einer weiteren Verbesserung der ohnehin unproblematischen Situation auszugehen. Im Ergebnis gehen von der Nutzung des Waldklettergartens – selbst unter der Annahme eines erheblichen Lärmes – weder innerhalb noch außerhalb von Ruhezeiten erkennbaren Störungen der angrenzenden Nutzungen aus.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass aufgrund der Erfahrungen aus bestehenden Klettergärten aller Wahrscheinlichkeit nach kein erheblicher Lärm zu erwarten ist. Für den Fall, dass dennoch Lärm entsteht, stellt dieser aufgrund der Entfernung zu den nächstliegenden wohnbaulichen Anlagen, keine beachtliche Belastung im Sinne der rechtlichen Grundlagen dar.

8.2. Altlasten, Boden- und Luftbelastung

Altlasten oder eine sonstige Kontamination des Bodens oder Grundwassers sind nicht bekannt. Ein im Gelände vorhandenes Betonfundament wird entfernt. Gegenteilige Hinweise zu möglichen Altlasten, die im Zuge der vorhabenbedingten Arbeiten bekannt werden, sind umgehend den zuständigen Behörden zu melden. Luftverunreinigungen sind nicht erkennbar.

9. Hinweise

9.1. Bodenordnung, Durchführung und Finanzierung

Bodenordnenden Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Eigentumsverhältnisse bleiben unberührt. Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden. Die Maßnahme wird durchgeführt, sobald sie planungsrechtlich zulässig ist und eine entsprechende bauaufsichtliche Genehmigung vorliegt.

Für den Fall einer Beendigung des Betriebes des Klettergartens wird eine vertragliche Rückbauverpflichtung zwischen dem Betreiber und der Stadt Neustadt a. Rbge. bzw. der Region Hannover als Flächeneigentümer geschlossen und über eine Bankbürgschaft abgesichert.

Die Kosten der Planung sind vom Betreiber des Waldseilgartens zu tragen. Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, wird hierüber ein Erschließungsvertrag geschlossen. Weitere Kosten sind derzeit nicht erkennbar.

9.2. Hinweis zu den Rechtsgrundlagen

Nachfolgende rechtliche Grundlagen wurden beachtet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses letzten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)
- DIN 18005-1 Schallschutz in Städtebau vom Juli 2002
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Fassung vom 10. Februar 2003 (GVBl. Nr. 6 vom 20.2.2003 S. 89) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses letzten Fassung.
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155, 267) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2001, Nds. GVBl. S. 701
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112)
- Freizeitlärm-Richtlinie (Nds.) vom 8. Januar 2001 (Nds. MBl. S. 201)

9.3. Allgemeiner Hinweis

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan in Form von Textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung.

Die Örtliche Bauvorschrift wird als Satzung beschlossen. Satzungen werden als Ortsrecht durch den Rat der Stadt beschlossen und bilden eine verbindliche Rechtsnorm.

9.4. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

• **plan Hc** •

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt, Schmiedeweg, 31542 Bad Nenndorf

Büro für Stadtplanung

gez. I. Henckel

(Bürostempel)

Bad Nenndorf, den 10. Juni 2008

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 09.10.2008 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 212, 2. Änderung „Waldseilgarten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, vom 03.03.2008 bis einschließlich 03.04.2008 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., 27.10.2008

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

gez. U. Sternbeck

(Siegel)

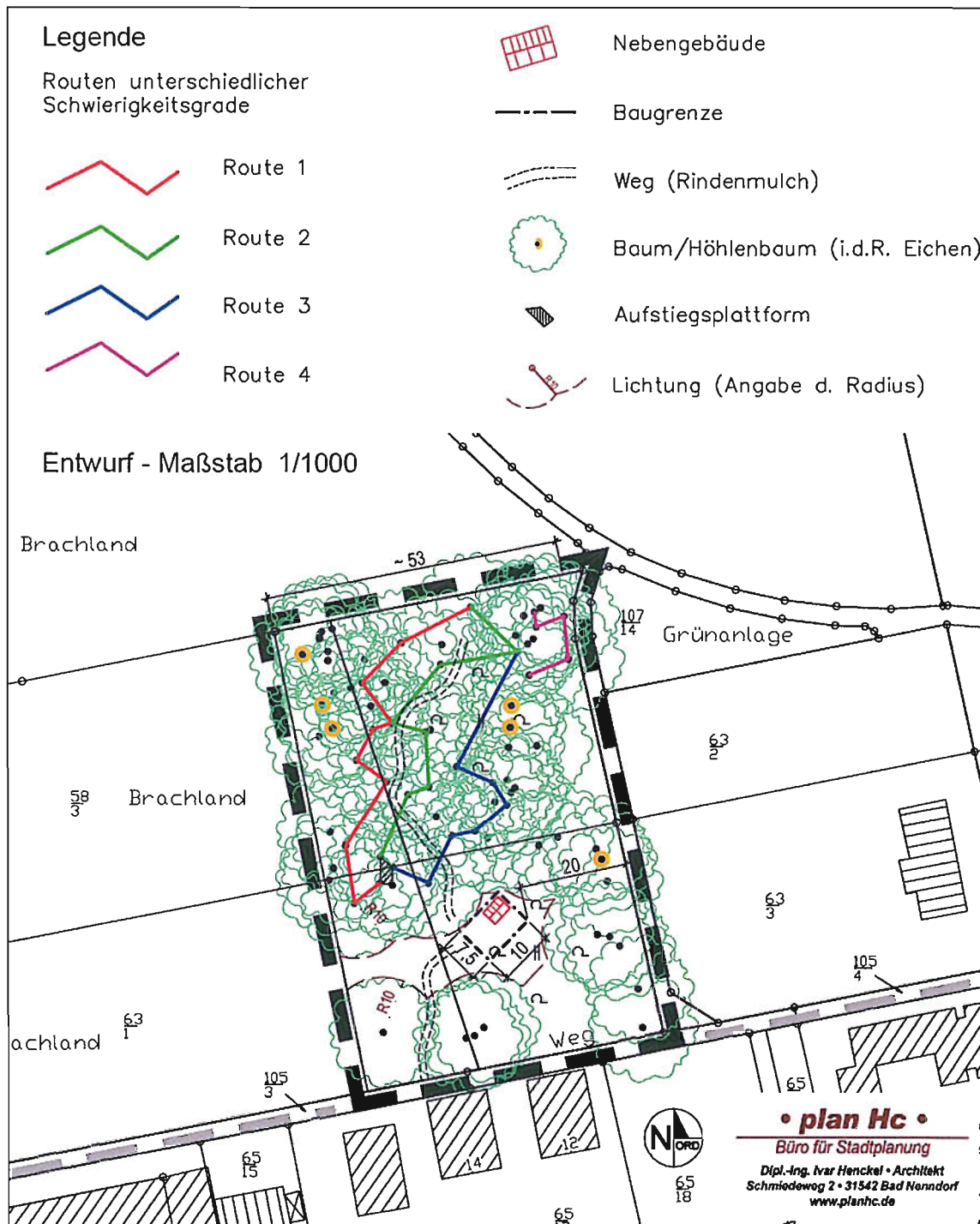
Uwe Sternbeck

- Anlage 1 Grafik – Entwurf des Klettergarten
- Anlage 2 Grafik – Lärmsituation im „worst-case“-Szenario
- Anlage 3 Baustandards der Firma Bergwolf (Hersteller)



Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. im Stadtteil Mardorf

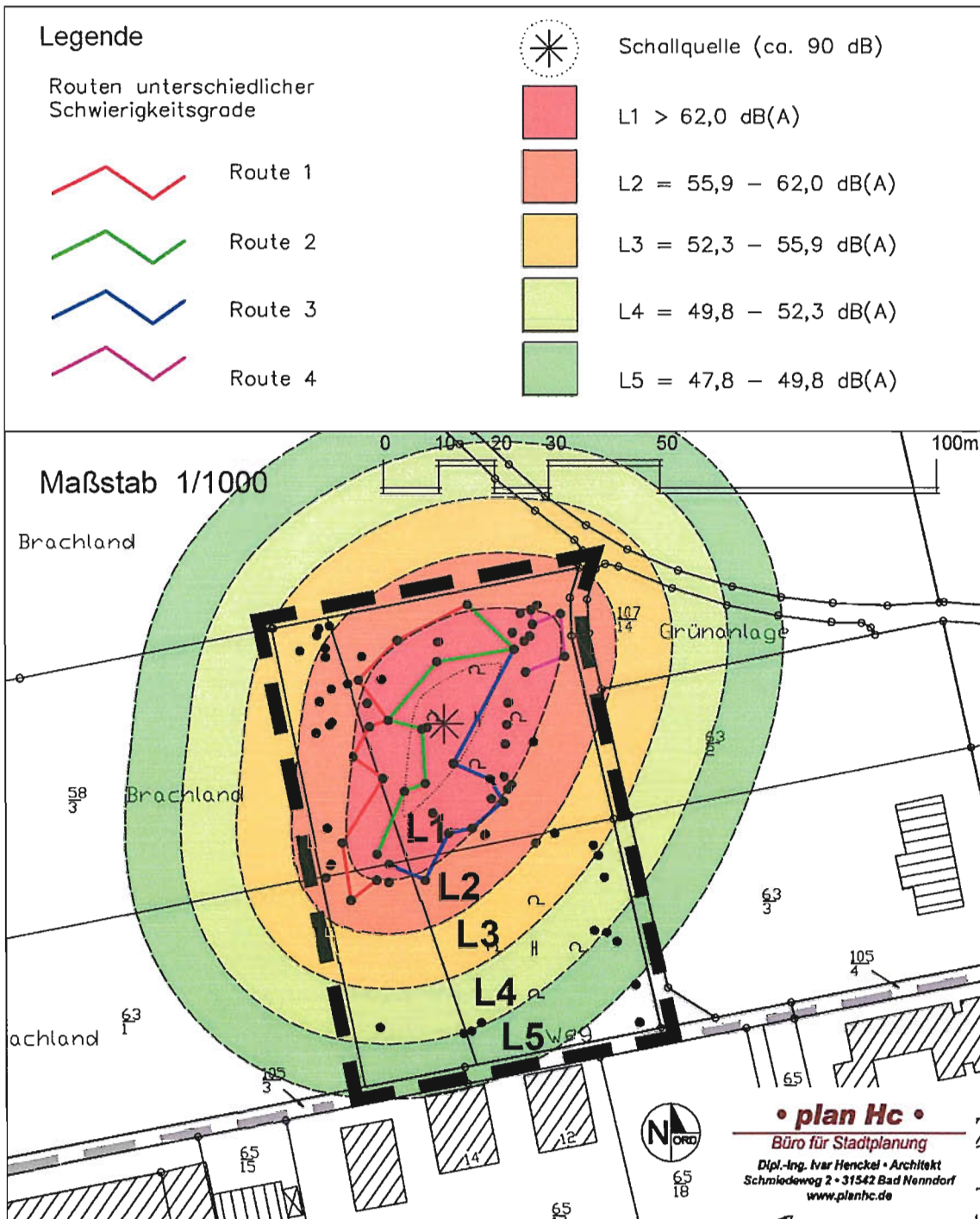
Entwurf des Klettergarten zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 212 "Waldseilgarten"
Stand: 18.06.2007





Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. im Stadtteil Mardorf

Beurteilung der Lärmsituation am Klettergarten
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 212 "Waldseilgarten" Stand: Sept. 2007



Baustandards der Firma Bergwolf im Abenteuerpark

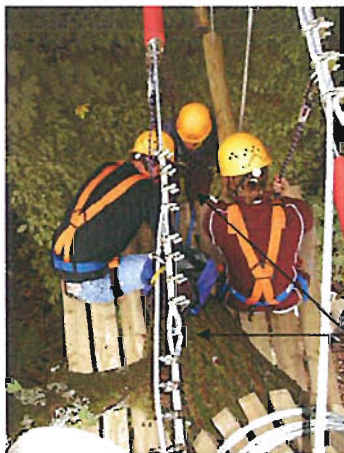
ERCA-Industriestandards: III Betriebsstandards



BERGWOLF

- **E.4. Gurte... es sollen Kombigurte verwendet werden**
- Bergwolf verwendet für den Betrieb von Abenteuerparks den speziell dafür entwickelten Abenteuerpark-Gurt von Edelrid, der einfach in der Bedienung ist und Kindern sowie Erwachsenen passt.
- Helme und Selbstsicherungen in unterschiedlicher Länge und mit selbstverschließenden Karabinern sind ebenfalls Standard (E3 und E6)

ERCA-Industriestandards: IV Baustandards für mobile Ropes Courses



BERGWOLF

- **C.2.4. ...Drahtseile mit einer Hintersicherung auszustatten...**
- Bergwolf sichert alle Drahtseilverbindungen an Sicherungsseilen mit einer Hintersicherung. Diese greift, sollte die eigentliche Verbindung sich lösen. Ein versagen des Sicherungssystems wird somit verhindert.
- Redundante Absicherung von Sicherungsseilen

Verbindung des Sicherungsseils mittels Kauschen und jeweils 4 Drahtseilklemmen (DIN 1142)

Aufgeklebte Redundanz mit ebenfalls 4 Klemmen
Diese ist verbunden mit der nächsten Aufgabe



BERGWOLF

- **D.2...Laufkatzen für Seilrutschen... außerhalb der Reichweite der TN...**
- Bergwolf baut in den Abenteuerparks fest installierte Seilrollen ein. Diese haben einen klar erkennbaren Sicherungspunkt. In diesen hängt sich der TN ein und ist somit weit genug entfernt von der Laufkatze.

ANLAGE 3 – Baustandards der Firma Bergwolf (Hersteller)



BERGWOLF

- **B.1.3. Baumschutz... Drahtseile dürfen nie direkt den Baum berühren...**
- Bergwolf schützt den Baum durch Baumschoner aus Hartholz. Alle Verbindungen, die am Baum befestigt werden, können dem Wachstum des Baumes angepasst werden.
- **E.1. Holzblöcke zum Schutz der Rinde müssen ausreichend dimensioniert sein...**
- Kanthölzer aus Hartholz in ausreichender Menge



BERGWOLF

- Sicherungsseile sollten möglichst weit entfernt sein vom Kopf bzw. von den Haaren des TN (Verletzungsgefahr / Komfort)



BERGWOLF

- **F.3.2. ...TN in Notfällen sicher und in kürzester Zeit geborgen werden...**
- Bergwolf rettet mit einem redundanten Abseilsystem. Die Last des Verletzten wird auf das Abfahrssystem übernommen, dann wird mittels Schere gekappt.



BERGWOLF